

議案第 49 号

東京都板橋区沿道地区計画の区域内における建築物の制限
に関する条例の一部を改正する条例
上記の議案を提出する。

令和 3 年 6 月 1 日

提出者 東京都板橋区長 坂 本 健

東京都板橋区沿道地区計画の区域内における建築物の制限
に関する条例の一部を改正する条例

東京都板橋区沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成元年板橋区条例第 47 号）の一部を次のように改正する。

第 2 条中「別表」を「別表第 1」に改め、「沿道地区計画」の次に「（以下「沿道地区計画」という。）」を加える。

第 11 条を削る。

第 12 条を第 17 条とする。

第 10 条第 2 項中「一に」を「いずれかに」に改め、同条に次の 1 項を加える。

3 法第 3 条第 2 項の規定により第 9 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、当該建築物の既存部分のうち同項の規定に適合しない部分に対しては、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、第 9 条第 1 項の規定は、適用しない。

第 10 条を第 13 条とし、同条の次に次の 3 条を加える。

（用途の変更に対するこの条例の準用）

第 14 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 9 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、同項の規定を準用しない。

（公益上必要な建築物等の特例）

第 15 条 この条例の規定の適用に関して、次の各号に掲げる建築物又

は建築物の敷地については、許可の範囲内においてこの条例に定める規定を適用しない。

(1) 区長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(2) 区長が沿道地区計画の内容として防音上又は遮音上の制限が定められた建築物でその位置、構造、用途等の特殊性により防音上又は遮音上支障がないと認めて許可したもの

(3) 区長が沿道地区計画の区域及びその周辺の地域における土地利用の状況等からみて当該沿道地区計画の区域における良好な市街地の環境の形成又は維持を図る上で支障がないと認めて許可したもの

2 前項の規定による許可を受けようとする者は、区長に対し、許可の申請をしなければならない。

3 区長は、第1項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、法第78条の規定に基づく東京都板橋区建築審査会の同意を得なければならない。

4 区長は、第7条の規定による制限に係る許可をする場合においては、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による聴聞を行わなければならない。

5 区長は、前項の規定による聴聞を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに聴聞の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(許可申請手数料)

第16条 前条第1項の規定による許可を受けようとする者は、許可申請の際、手数料を納めなければならない。

2 前項に規定する手数料の額は、第3条第1項、第4条から第7条まで、第8条第1項及び第9条第1項の規定に係る許可ごとに、16万円とする。

3 区長は、国又は地方公共団体から申請があつたとき、その他区長において特別の理由があると認めるときは、前項の手数料を減額し、又

は免除することができる。

第9条中「都市計画法（昭和43年法律第100号）」を「都市計画法」に、「第7条」を「第10条第1項」に改め、同条を第12条とする。

第8条を第11条とする。

第7条第1項中「この条例」を「第3条から第5条まで」に改め、同条第2項中「前条」を「第6条」に改め、同条に次の2項を加える。

- 3 建築物の敷地が第7条又は第8条第1項の規定による制限を受ける沿道地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する沿道地区計画の区域又は計画地区内の建築物に関する規定を適用する。
- 4 建築物の敷地が前条第1項の規定による制限を受ける沿道地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、沿道地区計画の区域又は各計画地区内に存する当該建築物の部分についてそれぞれ当該規定を適用する。

第7条を第10条とし、同条の前に次の3条を加える。

（用途の制限）

第7条 沿道地区計画の区域においては、沿道地区計画の計画図に表示する地区（以下「計画地区」という。）の区分に応じて、別表第2（あ）欄に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

（敷地面積の最低限度）

第8条 建築物の敷地面積は、計画地区の区分に応じて、別表第2（い）欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、巡査派出所、公衆便所、公衆電話所、防災倉庫その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地には、適用しない。

- 2 前項本文の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項本文の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項本文の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷

地として使用する場合には、同項本文の規定は、適用しない。
ただし、前項本文の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項本文の規定に適合するに至った土地については、この限りでない。

3 次の各号のいずれかに該当する土地のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5第11項第1号に掲げる土地以外のもので、第1項本文の規定に適合しなくなるもの又は前項本文の規定の適用がなくなるものについては、当該土地を前項本文に規定する土地とみなす。

(1) 公共施設（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。）の整備又は法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により、建築物の敷地面積が減少した土地の全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。

(2) 公共施設の整備又は法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により代替地として譲り受けた土地

4 第2項本文の規定に該当する場合で、所有権その他の権利に基づいて当該土地の面積を増加させて新たに一の敷地として使用するとき、第1項本文の規定に適合しないときは、第2項本文に規定する土地とみなす。

（壁面の位置の制限）

第9条 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、計画地区の区分に応じ、別表第2（う）欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの

(2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く。）

(3) 床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの

2 前項の規定により、建蔽率（法第53条に規定する建蔽率をいう。）の限度をもつて建築物を建築することができない場合は、同項本文の規定（道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離に係る部分に限る。）は、適用しない。

本則に次の1条を加える。

（罰則）

第18条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1) 第7条及び第8条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主（建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより同項の規定に違反することとなつた場合においては、当該敷地の所有者、管理者又は占有者）

(2) 第9条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

(3) 法第87条第2項において準用する第7条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があつた場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

別表を別表第1とし、同表の次に次の1表を加える。

別表第2（第7条、第8条及び第9条関係）

計画地区の 区分	(あ)	(い)	(う)	
	建築してはならない建築物	敷地面積 の最低限度	壁面の位置の制限	
東京都市計画板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画の計画図に表示する口の区域	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項各号に定める風俗営業の用途に供するもの	80平方メートル	国道254号線に面する建築物	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は0.5メートル
	2 風営法第2条第6項各号に定める店舗型風俗特殊営業の用途に供するもの		国道254号線に面する建築物以外の建築物	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は0.5メートル
	3 風営法第2条第9項に定める店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの			
	4 風営法第2条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用途に供するもの			
東京都市計画板橋区国道254号線（川越街道）	1 風営法第2条第6項各号に定める店舗型風俗特殊営業の用途に供するもの	—	—	

道) A地区 沿道地区計 画の計画図 に表示する ハの区域	2 風営法第2条第9 項に定める店舗型電 話異性紹介営業の用 途に供するもの 3 風営法第2条第1 1項に定める特定遊 興飲食店営業の用途 に供するもの 4 勝馬投票券発売所、 場外車券売場及び勝 舟投票券発売所 5 ぱちんこ屋。ただ し、東京都市計画板 橋区国道254号線 (川越街道) A地区 沿道地区計画の決定 の告示日において、 現に使用されている 建築物の敷地で当該 用途に供するものに ついては、適用しな い。 6 東京都市計画板橋 区国道254号線 (川 越街道) A地区沿 道地区計画の計画図 その2に表示する東 京都道420号鮫洲 大山線に面する建築	
---	---	--

	物の敷地において、建築物の地上１階部分のうち東京都道４２０号鮫洲大山線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入口、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。	
--	--	--

付 則

この条例は、令和３年７月３０日から施行する。

（提案理由）

沿道地区計画における建築物の用途、敷地及び構造の制限等を定める必要がある。